# Sembilan Pusat Belanja Tak Sesuai Janji

**Meski tertunda hanya dalam hitungan bulan, tetap saja berarti pengembang sudah tidak menempati janjinya.**

Awal bulan Agustus lalu *Properti Indonesia* melakukan survei proyek pusat perbelanjaan baru di Jabotabek. Kami hanya membatasi atas proyek-proyek yang mulai dipasarkan/diluncurkan dan dibangun pada periode 2001 sampai 2003 ini. Batasan tiga tahun terakhir ini dipakai, mengingat *booming* proyek baru memang baru terlihat pada awal 2001. Juga tidak semua proyek kami lakukan survei, hanya dibatasi pada proyek yang berskala besar, berluas bangunan di atas 15 ribu m2. Dengan skalanya, memang tidak sedikit adalah proyek multifungsi. Jadi ada yang menggabungkan mal dengan ruko/rukan, atau pusat belanja dengan apartemen plus perkantoran.

Ada sekitar 24 proyek pusat perbelanjaan yang disurvei. Survei dilakukan untuk melihat sudah sejauh mana progres pembangunan proyek tersebut. Hasil yang didapat tentu berbeda-beda dan *Properti Indonesia* membuat 5 kategori untuk menggambarkan proges pembangunan sesuai tahapan umum pengerjaan suatu proyek.

Tahap tersebut adalah penyiapan lahan (PL). Ini adalah tahap awal pengerjaan proyek sebelum pekerjaan struktur selanjutnya. Kegiatannya biasanya baru pembersihan lahan atau *test soil* sebelum penggalian. Awam bisa jadi menganggap tidak ada kegiatan karena biasanya kurang terlihat.

Struktur 1; kegiatan struktur tahap pertama dilakukan, berupa pengerjaan fondasi sampai *basement*. Pengerjaan fondasi ini bisa bermacam-macam, bisa menggunakan sistem tiang pancang atau *bore pile*. Bila memakai tiang pancang, kegiatan lebih terlihat. Karena ada *crane* tiang pancang, belum lagi bunyi dan getaran yang dihasilkan yang menunjukkan ada kegiatan. Lain dengan sistem *bore pile*, karena selain lebih sunyi, peralatan besarnya lebih tersembunyi. Juga dengan pengecoran untuk lantai dan dinding *basement*. Pada tahap ini orang awam mungkin mengatakan tidak ada progres, sebab selain "tersembunyi", tahap ini pun termasuk yang terlama dalam pembangunan.

Struktur 2, yaitu pengerjaan struktur yang menjadi rangka bangunan. Kegiatan ini terlihat, karena berupa pengerjaan lantai per lantai. Lalu Struktur 3, yaitu pengerjaan dinding luar dan dalam bangunan. *Topping off* sudah dilakukan, karena biasanya seluruh lantai sudah berdiri. Pengerjaan *mechanical & electrical* (ME) acapkali pun dilakukan di sini, tapi untuk beberapa pekerjaan bahkan dilakukan pada tahap struktur 1.

Yang terakhir adalah penyelesaian akhir (PA) atau yang biasa dikenal istilah *finishing*. Pengerjaan ini antara lain pengecatan, juga pelapisan keramik. Tahap ini pun termasuk yang lama pekerjaannya, tergantung kelas dan kualitas bangunannya.

Dilihat secara umum, ternyata proyek-proyek tersebut ada yang tidak bisa selesai tepat waktu. Butuh waktu 1-3 bulan lagi untuk sampai benar-benar beroperasi. Tercatat ada 9 proyek yang cedera janji. Tapi ada juga yang begitu cepat mengerjakannya, seperti diburu target. Apakah targetnya? Apalagi kalau bukan dua Hari Raya Lebaran dan Natal, yang memang selama ini menjadi salah satu puncak penjualan ritel.

Bagaimana kondisi mereka sekarang, berikut ini adalah ringkasannya.

### Pembangunan Tahun 2001

Di tahun ini, proyek yang dibangun pada tahun 2001 antara lain Gading Trade Centre (GTC), Plaza Ekalokasari (PE), Senayan Sport & Trade Centre (SSTC), dan Mal Kelapa Gading (MKG) tahap 3.

SSTC yang mulai dibangun pada bulan Juli 2001 lalu saat ini sudah beroperasi yaitu pada bulan Januari 2003 lalu. Realisasi pengoperasian SSTC tersebut molor, meski masih dalam hitungan 2-3 bulan. Sebelumnya PT Mandiri Karya Indah Sejahtera berjanji untuk buka sebelum 2002 berakhir. Momen Hari Raya Lebaran dan Natal sebenarnya menjadi 'target'-nya.

Yang cukup mulus adalah pembangunan MKG tahap 3. Mulai dibangun pada bulan Oktober 2001, sudah selesai pada bulan November 2002. Pun dengan dengan GTC yang mulai dibangun pada bulan Desember 2001, bulan September ini dipastikan sudah bisa beroperasi.

Lain lagi dengan PE seluas 36 ribu m2 yang berdiri di atas lahan seluas 32.000 m2. Karena pengembangnya, PT Indah Pesona Bogor (IPB) sempat mengalami kesulitan keuangan, pembangunan e-Plaza—begitu sebutan kerennya—sempat terhenti. Tak pelak e-Plaza yang sedianya beroperasi pada bulan Oktober 2002 lalu harus tertunda.

Saat ini pembangunan e-Plaza sudah memasuki tahap penyelesaian akhir dan direncanakan akan beroperasi pada bulan Oktober 2003.

### Pembangunan Tahun 2002

Proyek yang dibangun pada awal tahun, beberapa di antaranya sudah beroperasi, meski tidak sesuai dengan jadwal. Cilandak Town Square (CTS) adalah proyek yang dibangun pada awal tahun 2002 pertama yang bisa beroperasi pada tahun yang sama. Pun demikian dengan Bintaro Trade Center (BTC) terlambat satu bulan dari rencana untuk beroperasi. Lebih lama lagi adalah Mega Bekasi Shopping Center (MGBS) yang bahkan terlambat sampai tujuh bulan dari rencana. Mal yang berada persis di depan gerbang tol Bekasi Barat ini akhirnya baru beroperasi pada Agustus 2003.

Mangga Dua Square saat ini baru memasuki tahap struktur 3. Pusat belanja di kawasan Mangga Dua ini direncanakan bisa beroperasi pada bulan Mei 2004. Sedangkan Plaza Semanggi yang direncanakan beroperasi bulan November 2003 baru memasuki tahap struktur 3. Pun dengan kondisi terakhir Pasar Grosir Cililitan (PGC), padahal rencananya sudah beroperasi Juni 2003. Artinya proyek ini sudah terlambat penyelesaiannya.

Proyek yang dibangun pada pertengahan dan akhir tahun 2002 antara lain WTC Mangga Dua (MD), Mal Artha Gading (MAG), Bekasi Trade Center (BTC), Sport Mal, dan WTC Matahari. Hanya WTC MD yang dibangun pada bulan Juni 2002 yang saat ini sudah beroperasi, meskipun juga molor empat bulan dari rencana.

BTC yang pembangunannya dimulai Mei 2002 saat ini sudah memasuki tahap penyelesaian akhir. Tetapi sebenarnya menurut rencana sudah beroperasi pada bulan Juni 2003. Tahap yang sama pun sudah dicapai Sport Mal di Kelapa Gading, yang sedianya sudah beroperasi bulan lalu.

MAG yang mulai dibangun oleh PT Swadaya Pandu Artha di Juni 2002, baru memasuki tahap struktur 2. Sementara itu, meski masuk pasar di akhir 2002, WTC Matahari sudah masuk tahap yang lebih akhir. Kedua proyek tersebut memang tidak bisa dibandingkan, sebab keduanya mempunyai luas yang jauh berbeda. Tetapi bila dilihat percepatan kegiatan proyek, WTC Matahari bisa dibilang cukup *ngebut* pembangunannya.

### Pembangunan Tahun 2003

Proyek yang mulai dibangun pada awal tahun 2003 antara lain Mega Glodok Kemayoran (MGK), Metropolis Town Square (MTS), Pulogadung Trade Centre (PTC), Roxy Square (RS), Kelapa Gading Square (KGS), Mal Taman Palem (MTP), dan Grand ITC Permata Hijau (PH).

Sejak mulai dibangun pada bulan Januari 2003, pembangunan Grand ITC PH saat ini sudah sampai tahap struktur 2 dan menurut rencana akan selesai pada bulan Januari 2005. Kemudian MGK yang mulai dibangun pada bulan Februari 2003, sudah sampai tahap struktur 1. Pengembang MGK nampaknya ingin cepat menyelesaikan pembangunan MGK. Pasalnya satu bulan sejak dipasarkan pada bulan Januari 2003, kegiatan pembangunan langsung dilakukan.

Yang terhitung cepat juga di tahun ini adalah MTS. Mulai dibangun bulan Mei 2003, Agustus lalu sudah sampai tahap struktur 3. Pengerjaan yang terhitung cepat ini mengejar target buka pada bulan Oktober 2003, sebelum Hari Raya Lebaran dan Natal. Bila melihat kondisi di lapangan bisa dipastikan MTS yang lokasinya berada di perumahan Kota Modern, Tangerang, siap beroperasi seperti yang direncanakan.

Lain lagi dengan RS yang pembangunannya juga dimulai pada bulan Mei 2003 saat ini baru memasuki tahap struktur 2, meski sudah dipasarkan sejak November 2002. Kondisi ini sempat membuat beberapa konsumennya hendak menarik dana yang sudah dimasukkan ke sana. Pusat belanja pesaing ITC Roxy Mas ini direncanakan selesai pada bulan Mei 2004.

PTC juga dimulai pembangunannya pada bulan Mei 2003, namun pembangunannya baru sampai tahap struktur 1. Mal seluas 2 Ha ini akan dikeliling ruko-ruko yang semuanya memakan lahan 4 Ha. Pengembangnya merencanakan akan menyerahkan kunci kepada pembeli ruko pada bulan Januari 2004, sedangkan kepada pembeli kios di mal pada bulan Agustus 2004.

Mendahulukan pembangunan apartemen berlantai pendeknya, saat ini KGS baru memasuki tahap struktur 1. Bahkan MTP saat ini baru memasuki tahap pembersihan lahan. MTP sebenarnya sudah lama dipasarkan yaitu sekitar bulan Oktober 2002, namun pengembangnya baru mulai membangun pada bulan Agustus 2003.

Untuk yang masih dalam tahap pengerjaan, apakah benar mereka bisa merealisasikan janjinya, kita tunggu saja di bulan yang mereka janjikan. Dan, bagi yang sudah siap buka, apakah akan direspon pengunjung dengan baik, juga kita lihat saja 2-3 bulan mendatang. ■

*Cilandak Town Square: Dibangun dan beroperasi di tahun yang sama*

## Pusat Belanja

| No | Proyek | Pengembang |
|---|---|---|
| 1 | Gading Trade Center | PT. Tristara Eka Perdana |
| 2 | Plaza Ekalokasari | PT. Indah Pesona Bogor |
| 3 | Cilandak Town Square | PT. Graha Megaria Raya |
| 4 | WTC Mangga Dua | PT. Cipta Karya Bumi Indah |
| 5 | Senayan Sport&Trade Centre | PT. Mandiri Karya Indah Sejahtera |
| 6 | ITC Kuningan | PT. Duta Pertiwi Tbk. |
| 7 | Mangga Dua Square | PT. Mandiri Dipta Cipta |
| 8 | Bintaro Trade Centre | PT. Jaya Real Property Tbk. |
| 9 | Mal Kelapa Gading Tahap 3 | PT. Summarecon Agung Tbk. |
| 10 | Mal Artha Gading | PT. Swadaya Pandu Artha |
| 11 | Bekasi Trade Center | PT. Gapura Inti Utama |
| 12 | Mega Bekasi Shopping Centre | PT. Karsindo Utama |
| 13 | Plaza Semanggi | PT. Primatama Nusa Indah |
| 14 | Grand ITC Permata Hijau | PT. Duta Pertiwi Tbk. |
| 15 | WTC Matahari | PT. Lippo Karawaci Tbk. |
| 16 | Mal Taman Palem | PT. Bangun Karya Perkasa |
| 17 | Plaza Serpong | PT. Sinar Central Rejeki |
| 18 | Kelapa Gading Square | PT. Makmur Jaya Lestari |
| 19 | Roxy Square | PT. Rizki Lancar Sentosa |
| 20 | Pasar Grosir Cililitan | PT. Wahana Cipta Sejahtera |
| 21 | Sport Mal | PT. Gamma Investa Lestari |
| 22 | Mega Glodok Kemayoran | PT. Jakarta Kemayoran Properti |
| 23 | Metropolis Town Square | PT. Lippoland Development |
| 24 | Pulogadung Trade Center | PT. Nagaraja Lestari |

| Alamat | L. Bangunan (m2) | Dipasarkan | Start Bangun | Beroperasi | | Progres |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Rencana | Realisasi | |
| Kelapa Gading, JakUt | 25,000 | Jan '02 | Des '01 | Sep '03 | Sept '03 | PA |
| Jl.Siliwangi 66, Bogor | 36,000 | Nov '01 | Des '01 | Okt '02 | - | PA |
| Jl. TB.Simatupang, JakSel | 25,000 | Feb '02 | Feb '02 | Okt '02 | Nov '02 | Selesai |
| Jl. Mangga Dua Raya, JakPus | 45,000 | Mei '02 | Juni '02 | Mei '03 | Sept '03 | Selesai |
| Jl. Asia Afrika, Senayan | 15,000 | - | Juli '01 | Des '02 | Jan '03 | Selesai |
| Jl. DR. Satrio, JakSel | 17,800 | Feb '01 | Maret '01 | Nov '02 | Mei '03 | Selesai |
| Jl. Gunung Sahari, JakPus | 60,000 | 2001 | Awal '02 | Mei '04 | - | Struktur 3 |
| Sektor VII, Bintaro Jaya | 23,000 | 2001 | Awal '02 | Des '02 | Feb '03 | Selesai |
| Kelapa Gading, JakUt | 55,000 | - | Okt '01 | - | Nov '02 | Selesai |
| Kelapa Gading, JakUt | 220,000 | Mei '02 | Juni '02 | Juni '04 | - | Struktur 2 |
| Bekasi Timur | 40,000 | Awal.02 | Mei '02 | Jun '03 | - | PA |
| Jl. A.Yani, Bekasi | 150,000 | - | Feb '02 | Des '02 | Ags '03 | Selesai |
| Semanggi, JakSel | 120,000 | Feb '02 | Feb '02 | Nov '03 | - | Struktur 3 |
| Permata Hijau, JakSel | 25,000 | Sept '02 | Jan '03 | Jan '05 | - | Struktur 2 |
| Serpong | 70,000 | Okt '02 | Nov '02 | Sept '03 | - | PA |
| Cengkareng | 117,000 | Okt '02 | 14 Ags '03 | Nov'05 | - | PL |
| Serpong | - | Okt '02 | Okt '02 | Sept '03 | - | PA |
| Kelapa Gading, Jakut | 220,000 | - | Ags '03 | Akh '04 | - | Struktur 1 |
| Grogol, JakBar | 50,000 | Nov '02 | Mei '03 | Mei '04 | - | Struktur 2 |
| Cililitan, JakTim | 32,000 | - | Feb '02 | Jun '03 | - | Struktur 3 |
| Kelapa Gading, JakUt | 32,000 | - | Mei '02 | Ags '03 | - | PA |
| Kemayoran, JakUt | - | Jan '03 | Feb '03 | Juli '05 | - | Struktur 1 |
| Kota Modern, Tangerang | 94,000 | - | Mei '03 | Okt '03 | - | Stuktur 3 |
| Jl. Raya Bekasi, JakTim | - | - | Mei '03 | Sep '04 | - | Struktur 1 |